

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



Quito
Alcaldía Metropolitana

CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Págs.

ORDENANZAS METROPOLITANAS:

013-2024-DEP	Para la designación vial de las calles ubicadas en el Barrio Recreo Clemencia perteneciente a la parroquia La Ferroviaria	2
194-2024-AHHC	Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, a favor de sus copropietarios.....	10
195-2024-AHHC	Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 0389, sancionada el 16 de abril de 2013, que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, a favor de sus copropietarios	28

**ORDENANZA No. 013-2024-DEP****EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO****CONSIDERANDO:**

- Que** la Constitución de la República, en su art. 240 *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*, y a su vez establece que (...) *“los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*;
- Que** el Art. 264, numeral 1, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tienen como competencia exclusiva *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”*;
- Que** el “Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”;
- Que** el artículo 87, letras a) y v) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen: *“Al concejo metropolitano le corresponden: a) Ejercer a facultad normativa en las materias de competencias del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones (...) v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la memoria, y establecer el régimen urbanístico de la tierra (...)”*;
- Que** en el Código Municipal, establece en el “Artículo 67.16.- Expedientes e informes. - Los proyectos de informe de los proyectos de ordenanzas o resoluciones serán elaborados por la

Secretaría General del Concejo, por solicitud del presidente o presidenta de la comisión y se deberán adjuntar a la convocatoria de sesión, para su correspondiente revisión, inclusión de observaciones, aprobación y suscripción. Una vez aprobado, las concejales y concejales no podrán retener un expediente o informe para su suscripción por más de 48 horas, salvo fuerza mayor debidamente comprobada y justificada ante el presidente o presidenta de la comisión. En caso de presentarse informe de minoría, este deberá ser redactado por el o los proponentes del informe y una vez suscrito, será puesto en conocimiento de la Secretaría del Concejo”;

- Que** en el Código Municipal, se contempla las “Normas para la Nomenclatura del Distrito Metropolitano”, precisando en el Art. 2734, que “La Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas, como responsable de la administración del registro administrativo de nomenclatura, será la competente para aplicar y hacer cumplir las normas contenidas en el presente capítulo”;
- Que** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, sobre la definición de nomenclatura, en el art. 2736, indica que, “Es el sistema a través del cual se identifican las Zonas Metropolitanas Administrativas y Delegaciones Metropolitanas, parroquias urbanas y rurales, vías vehiculares, peatonales, parques, plazas, urbanizaciones, predios o unidades de vivienda, comercio y otros usos dentro de un mismo predio, de modo que se defina su precisa localización y ubicación, lo cual no implica modificación alguna del perímetro urbano, cuya delimitación está normada por la ordenanza respectiva.”;
- Que** el invocado Código Municipal en el Art. 2748, prescribe que “Cuando se asignen nombres de países, ciudades, fechas históricas, animales, objetos, plantas, etc., la nómina propuesta será previamente analizada por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, Procuraduría Metropolitana, el Cronista de la Ciudad y la Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas. Para la asignación de nombres representativos de personas, la Secretaría encargada de la Inclusión Social se sumará a las entidades antes indicadas. En ambos casos, las entidades elaborarán un informe para la aprobación de la Comisión competente en materia de uso de suelo, previo a la aprobación final del Concejo Metropolitano. Para la asignación de nombres representativos de personas, se deberá observar los

principios de equidad y paridad de género y hechos culturales, tradiciones sobresalientes o representativos que fortalezcan la identidad local.”;

Que la Disposición Reformatoria décima segunda de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044- 2022, señala: "Sustitúyase la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOTPUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el siguiente texto: "Cuarta. - Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio. Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente disposición son aquellos que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en una de las entidades colaboradoras acreditadas para la verificación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas para proyectos de habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal. Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe preceptivo para intervenciones constructivas mayores a 10.000 metros cuadrados de construcción, emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para el inicio de los procesos de verificación de cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas en una de las entidades colaboradores acreditadas, para la posterior obtención de la LMU en la Administración Zonal respectiva. Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del informe favorable para la autorización de urbanizaciones, emitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para la obtención de la LMU correspondiente. Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para la emisión del estudio de impacto a la movilidad y propuesta de mitigación de dichos impactos, aprobado por la Secretaria de Movilidad, informe que es conducente para la obtención de la LMU

correspondiente. Podrán acogerse quienes hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite y presentado todos los requisitos en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para el cálculo de número de unidad de vivienda por lote mínimo, ingresado antes de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuya resolución es conducente para la obtención de la LMLU correspondiente. La Resolución de asignación de número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo se fundamentará en la norma urbanística vigente al momento de haber iniciado el proceso. También podrá acogerse los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se encuentren dentro de una de las fases de tratamiento de conformidad a la normativa metropolitana vigente. Conforme el artículo 30 de la Ley Orgánica de Optimización de Trámites Administrativos, en los casos de los proyectos destinados a vivienda y que requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo aplicando la normativa en materia de uso de suelo y del procedimiento de licenciamiento vigente al momento del inicio del proceso, para lo cual al menos el primer procedimiento deberá cumplir con alguna de las reglas constantes en los incisos precedentes. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo predio o a predios que sean originados en la subdivisión o fraccionamiento de un mismo predio, incluyendo aquellos casos en los que para su aprobación requieren actualizaciones de los procedimientos catastrales. Conforme lo señala el Código Orgánico Administrativo, a los trámites que hayan iniciado y presenten observaciones se les otorgará el tiempo establecido por la ley para que estas sean subsanados, y en caso de que los administrados no las subsanen dentro de este tiempo, el trámite será archivado y no podrá acogerse a lo señalado en la presente disposición.”;

Que mediante oficio No. GADDMQ-SIS-2023-0473, de fecha 21 de marzo de 2023, la Secretaría de Inclusión Social, emitió “informe favorable” para la designación vial con los nombres Cantón Pablo Sexto y Manuel Morales Maldonado a las calles S14A y S13I respectivamente, ubicadas en la parroquia La Ferroviaria;

- Que** a través del oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1450-O, de fecha 10 de abril de 2023, la Procuraduría Metropolitana, “emite criterio legal favorable para que, de estimarlo pertinente la Comisión de Uso de Suelo, continúe con el procedimiento para obtener del Concejo Metropolitano, la Aprobación del proyecto de ordenanza referido”;
- Que** el Cronista de la Ciudad, ha emitido el “Aval Histórico Favorable” para la asignación vial con los nombres Cantón Pablo Sexto y Manuel Morales Maldonado a las calles S14A y S13I respectivamente, ubicadas en la parroquia La Ferroviaria, mediante el Oficio No. GADDMQ-DMGDA-AMH-2023-0046-M, de fecha 12 de septiembre de 2023;
- Que** mediante oficio No. STHV-DMGT-2023-1070-O, de fecha 30 de diciembre de 2023, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió “informe técnico” para la designación vial con los nombres Cantón Pablo Sexto y Manuel Morales Maldonado a las calles S14A y S13I respectivamente, ubicadas en la parroquia La Ferroviaria;
- Que** la EPMMOP, remite el informe técnico con criterio favorable No. 0324-GOM- DSV-UN-2024, de 28 de mayo de 2024, para la propuesta de denominación vial de las calles S14A y S13I respectivamente, ubicadas en la parroquia La Ferroviaria; y,

En ejercicio de las atribuciones previstas en el Art. 266 de la Constitución de la República, artículo 8 numeral 1, de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano, artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 2762 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

ORDENANZA PARA LA DESIGNACIÓN VIAL DE LAS CALLES UBICADAS EN EL BARRIO RECREO CLEMENCIA PERTENECIENTE A LA PARROQUIA LA FERROVIARIA

Art. 1.- Desígnese a las calles ubicadas en el Barrio Recreo Clemencia pertenecientes a la parroquia La Ferroviaria con los nombres detallados a continuación:

No.	Código Vial	Nombre Propuesto
1	S14A	Cantón Pablo Sexto
2	S13I	Manuel Morales Maldonado

Art. 2.- Encárguese de la rotulación de la calle antes referida, a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

Disposición Final. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
PEDRO JOSE CORNEJO
ESPINOZA

Abg. Pedro Cornejo

SECRETARIO GENERAL SUBROGANTE DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretario General Subrogante del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a las sesiones: No. 089 ordinaria de 8 de octubre de 2024 (primer debate); y, No. 102 ordinaria de 17 de diciembre de 2024 (segundo debate).



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO JOSE CORNEJO
ESPINOZA**

Abg. Pedro Cornejo

SECRETARIO GENERAL SUBROGANTE DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 18 de diciembre de 2024.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
**CHRISTIAN PABEL
MUNOZ LOPEZ**

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 18 de diciembre de 2024.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 18 de diciembre de 2024.



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO JOSE CORNEJO
ESPINOZA**

Abg. Pedro Cornejo

SECRETARIO GENERAL SUBROGANTE DEL CONCEJO METROPOLITANO

**ORDENANZA No. 194-2024-AHHC****EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO****CONSIDERANDO:**

Que el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;

Que el artículo 31 de la Constitución expresa que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

Que el artículo 240 de la Constitución establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)”;

Que el artículo 266 de la Constitución establece que: “Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;

Que el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, “(...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...)”;

- Que** el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que las atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: “(...) a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...)”;
- Que** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que** en el segundo inciso del artículo 424 del COOTAD, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: “(...) Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)”;
- Que** el artículo 486 del COOTAD establece que: “Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;
- Que** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados

de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;

Que el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final dispone: “(...) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente. (...)”;

Que la Ordenanza Metropolitana No. 044 - 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta establece: “(...) Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”;

Que los artículos 2531.1. y 2531.2. de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados

antes de la vigencia del plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito;

- Que** el artículo 2531.11. de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, determina el proceso de habilitación del suelo: “Consiste en la aprobación del fraccionamiento; la generación de lotes individuales; la contribución de área verde; y la trama vial de conformidad con la realidad del asentamiento humano. De ser el caso, la habilitación incluirá el cambio de zonificación, el uso y ocupación del suelo. En los casos que el nivel de fraccionamiento del asentamiento no permita cumplir con el lote mínimo del aprovechamiento urbanístico, se podrá aprobar los lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas y deberá observar las afectaciones al predio.”;
- Que** el artículo 2531.12. del Código Municipal, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: “(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)”;
- Que** el artículo 2531.14. de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece: “(...) Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo no serán gravados con hipotecas. Sin embargo, para la consecución de las obras previstas en la ordenanza de regularización se pondrán implementar mecanismos de autogestión, cogestión y/o cobro por Contribución Especial de Mejoras.”;
- Que** el artículo 2531.15. de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, señala respecto a la declaratoria de interés social: “El Concejo Metropolitano aprobará la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado en la misma ordenanza de regularización, y considerará al menos, una de las siguientes condiciones: a) Falta de planificación urbanística; b) Falta parcial o total de servicios básicos.”;
- Que** el artículo 2531.20. de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece: “(...) Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma

valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.” El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva. (...)”;

Que el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad;

Que mediante Oficio No. GADDMQ-DMC-2020-04151-O, de 03 de enero de 2020, la Dirección Metropolitana de Catastro señala: “Sobre el particular, esta Dirección informa que se procedió con la actualización de datos del predio No. 5332755, con clave catastral No. 14716-01-019, ubicado en la Parroquia de Calderón.”;

Que mediante oficio No. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa: “De acuerdo a las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista. En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.”;

Que mediante Mesa Institucional virtual desarrollada a través de la aplicación Zoom, reunida el 25 de noviembre de 2021, integrada por Arq. Katherine Pamela Dueñas Cuamacaz, Delegada de la Administradora Zonal Calderón; Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Directora Jurídica de la Administración Zonal Calderón; Arq. Cristina Jeanneth Paredes Armijos, Delegada de la Dirección Metropolitana de

Políticas y Planeamiento de Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Luis Alberto Hidalgo González, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Luis Gerardo Albán Coba, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Miguel Ángel Hidalgo González, Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo; Ing. Verónica Paulina Vela Oñate, Responsable Socio-Organizativo de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo; Dr. Daniel Salomón Cano Rodríguez, Responsable legal de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo; Arq. María Elizabeth Jara Muñoz, Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico Nro. 010-UERB-AZCA-SOLT-2021, de 16 de noviembre de 2021, habilitante de la Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios;

Que mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que consta el Informe Jurídico, el mismo que manifiesta: “Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentre el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC. (...) En este contexto, y conforme con lo establecido por la disposición transitoria décimo cuarta de la Ordenanza PMDOT- PUGS No.001-2021 (que aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito), me permito sugerir que la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar la coordinación respectiva con las Administraciones Zonales para efectuar el análisis y determinar la pertinencia de que los accesos viales para los AHHC se incorporen en los planes viales a ser aprobados por el Concejo Metropolitano”;

- Que** mediante informe No. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente: “(...) Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1291 del Código Municipal, que se refiere únicamente a “... nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo régimen de propiedad horizontal...”, en caso de que no tenga la dotación de servicios se deberá considerar lo descrito en el Art. 466.1 del COOTAD”;
- Que** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1371-OF, de 31 de julio de 2023, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, respecto a la solicitud de ratificación o rectificación del informe No. I-0005- EAH-AT-DMGR-2021, señala: “Al respecto, una vez que se ha analizado la información existente y el informe emitido, me permito indicar que se ratifica lo indicado en el ítem 6. Calificación de Riesgo de la siguiente manera: “6.1 Nivel de riesgo para la regularización de tierra: Movimientos en masa: el AHHYC “Ruta Viva de San Juan de Calderón” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.”;
- Que** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-2921-O de 27 de agosto de 2023, el Administrador Zonal de Calderón, remite la respuesta sobre el requerimiento del informe de replanteo vial y afectaciones del predio No. 5332755, en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón;
- Que** mediante Oficio No. GADDMQ-SHOT-2024-0094-M, de 02 de abril de 2024, suscrito por el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, se expone: “En el marco de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, esta Secretaría rectifica su pronunciamiento y da de baja los informes correspondientes a los asentamientos humanos de hecho y consolidados denominados: Tajamar de San Juan, Ana María

Almeida, Ruta Viva San Juan de Calderón y Montecristi; y rectifica la norma asignada”;

Que mediante oficio No. EPMMOP-GOM-2024-0999-O, de 27 de agosto de 2024, la Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas, emite el mapa de nomenclatura del predio No. 5332755, en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón;

Que mediante Alcance No. A-001-UERB-AZCA-2024, de 09 de octubre de 2024, suscrito por el Coordinador de gestión de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, Calderón-Eugenio Espejo, se emite el alcance al informe SOLT No. 010- UERB-AZCA-SOLT-2021, de 16 de noviembre de 2021, referente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, en el cual se realiza la rectificación del porcentaje de consolidación, en base al nuevo levantamiento planimétrico;

Que mediante Informe de Comisión No. IC-O-COT-2024-018, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 28 de octubre de 2024, emitió informe para conocimiento del proyecto de ordenanza en Segundo Debate ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO RUTA VIVA DE SAN JUAN DE CALDERÓN, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. – La presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio número 5332755, sus vías; transferencia de áreas verdes, área de afectación vial y mantener la zonificación, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón, del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados. - El plano y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidos en el plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionados o divididos, siempre y cuando lo permita la zonificación.

Artículo 3.- Especificaciones técnicas. –

N.º de Predio:	5332755		
Clave Catastral:	14716 01 019		
Área útil de Lotes:	7.074,21	m2.	64,16%
Área verde:	1.296,27	m2.	11,76 %
Área de afectación vial al macrolote:	1.561,09	m2.	14,16%
Área de vías y aceras:	1.094,15	m2.	9,92%
Área bruta del terreno: (Área Total)	11.025,72	m2.	100,00%

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 32 signados del uno (1) al treinta y dos (32), cuyo detalle es el que consta en el plano aprobado que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5332755, es la que consta en la Cédula Catastral No. 7581 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 02 de mayo de 2019, inscrita en el Registro de la Propiedad el 04 de noviembre de 2020.

El área de afectación vial conforme lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), en su artículo 424, mediante la aprobación de la presente ordenanza es entregada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de forma gratuita.

Artículo 4.- Zonificación de lotes. – La zonificación del predio 5332755 es:

Zonificación (Edificabilidad Básica):	A26 (A5002-5(VU))	A1 (A100002-0.5)
Lote mínimo:	5000 m2	100 000 m2
Forma de Ocupación del Suelo:	(A) Aislada	(A) Aislada
Clasificación de Suelo:	(SR) Suelo Rural	(SR) Suelo Rural
Subclasificación de Suelo:	Expansión Urbana	Expansión Urbana

La zonificación para los 32 lotes fraccionados se mantendrá en: A26 (A5002-5(VU)), forma de ocupación: (A) Aislada, lote mínimo: 5000 m2, número de pisos: 2 pisos, COS planta baja: 5,00 %, Subclasificación del suelo: Expansión Urbana.

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SR) Suelo Rural.

Artículo 5.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32.

Artículo 6.- Área verde.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón, conforme a la normativa vigente se les exonera el quince por ciento (15%) como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 1.296,27 m2 del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

		LINDERO	EN PARTE (m)	TOTAL (m)	SUPERFICIE (m2)
ÁREA VERDE	Norte:	Lote 4	9,86	83,01	1.296,27
		Lote 5	10,20		
		Calle E12R	23,30		
		Lote 6	9,99		
		Lote 7	9,82		
		Lote 8	10,19		
		Lote 9	9,65		
	Sur:	Propiedad Particular	-	83,60	
	Este:	Lote 6	19,90	24,15	
		Lote 9	4,25		
	Oeste:	Lote 5	19,83	35,66	
		Lote 2	3,32		
		Lote 1	12,51		

Artículo 7.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I- 0005-EAH-AT-DMGR-2021, de 02 de febrero de 2021, ratificado mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1371-OF, de fecha 31 de julio de 2023, numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando: *“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:*

Movimientos en masa: el AHHYC “Ruta Viva de San Juan de Calderón” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.”;

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 8.- De las vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de doce (12) años de existencia, con cincuenta por ciento (50%), de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles y de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regulariza la vía con los siguientes anchos:

Calle E12R	9,00m
------------	-------

Artículo 9.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzada:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Agua Potable:	70%

Alcantarillado:	90%
Energía Eléctrica	100%

Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras. - Para la ejecución de las obras civiles y de infraestructura podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para el cumplimiento de las obras de infraestructura (Energía Eléctrica, Agua Potable, Alcantarillado) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón, por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad; a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez realizarán la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de cinco (5) años a partir de dicha notificación.

Para la ejecución de las obras civiles (Calzadas, Aceras y Bordillos) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón, el plazo será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble regularizado, plazo que se contará a partir de la fecha de notificación de terminación de las obras de infraestructura por parte de la Administración Zonal correspondiente.

El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Calderón realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre.

Artículo 12.- Del bloqueo de predios. - Los lotes producto del presente fraccionamiento quedarán bloqueados para realizar transferencias de dominio hasta el inicio del proceso Post ordenanza, gravamen que registrará a partir de la sanción e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que le correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al uno por ciento (1%) del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva.

Artículo 14.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el Notario Público e inscribir la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes. La presente ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, constituye título de dominio del área verde a favor del Municipio, de acuerdo a la normativa.

Artículo 15.- De la partición y adjudicación. - Se faculta al señor Alcalde para que, mediante Resolución Administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición sin ninguna otra solemnidad se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo. - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal Calderón, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento humano con seis (6) meses de antelación a fenecer el plazo establecido.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Disposiciones Generales

Primera. - Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos integrantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0005-EAH-AT-DMGR-2021, de 02 de febrero de 2021, los copropietarios del asentamiento humano deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón no realicen excavaciones en el terreno (desbanques o movimientos de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Se dispone que posterior a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, el asentamiento realice las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT).

La Unidad Especial “Regula tu Barrio” deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón, lo descrito en el informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

Tercera. - La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remitirá una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicio básicos.

Cuarta.- Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, solicitarán en debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), para que en el ejercicio de sus atribuciones y planificación procedan a realizar los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de agua potable, alcantarillado, hidrantes y energía eléctrica.

Quinta. - La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), una vez culminen con la ejecución de las obras de infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Juan de Calderón, ubicado en la parroquia Calderón, notificarán a los copropietarios del asentamiento humano y a la Administración Zonal Calderón con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de su competencia.

Sexta. - La Administración Zonal Calderón, una vez que tenga el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de las empresas públicas dotadoras del servicio básicos, informará en debida y legal forma del inicio del plazo de ejecución de obras civiles a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Ruta Viva de San Calderón, ubicado en la parroquia Calderón.

Disposición Final. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
PEDRO JOSE CORNEJO
ESPINOZA

Abg. Pedro Cornejo

SECRETARIO GENERAL SUBROGANTE DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretario General Subrogante del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a las sesiones: No. 021 ordinaria de 5 de septiembre de 2023 (primer debate); y, No. 102 ordinaria de 17 de diciembre de 2024 (segundo debate).



Firmado electrónicamente por:
PEDRO JOSE CORNEJO
ESPINOZA

Abg. Pedro Cornejo

SECRETARIO GENERAL SUBROGANTE DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 18 de diciembre de 2024.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
CHRISTIAN PABEL
MUNOZ LOPEZ

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 18 de diciembre de 2024.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 18 de diciembre de 2024.



Abg. Pedro Cornejo

SECRETARIO GENERAL SUBROGANTE DEL CONCEJO METROPOLITANO

**ORDENANZA No. 195-2024-AHHC****EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO****CONSIDERANDO:**

- Que** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;
- Que** el artículo 31 de la Constitución expresa que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;
- Que** el artículo 240 de la Constitución establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)”;
- Que** el artículo 266 de la Constitución establece que: “Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;
- Que** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, “(...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la

planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;(…)”;

Que el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que las atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: “(...) a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;(…)”;

Que el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que en el segundo inciso del artículo 424 del COOTAD, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: “(...) Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)”;

Que el artículo 486 del COOTAD establece que: “Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;

Que la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios

compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;

Que el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final dispone: “(...) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente. (...)”;

Que la Mesa Institucional, reunida el 12 de abril de 2022, integrada por: Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Delegado de la Administradora Zonal Eugenio Espejo; Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo; Arq. Cristina Jeanneth Paredes Armijos. Delegada de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Jenny Karina Torres Lascano Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaria de Territorio. Hábitat y Vivienda; Ing. Luis Gerardo Albán Coba, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos;

Dra. María del Cisne López Cabrera, Coordinadora de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" - Calderón y Eugenio Espejo; Ing. Verónica Paulina Vela Oñate, Responsable Socio-Organizativo de la Unidad Especial "Regula tu Barrio"- Calderón y Eugenio Espejo; Abg. Darwin Patricio Aguilar Cabezas, Responsable Legal de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" - Calderón y Eugenio Espejo; Arq. Nancy Gabriela Armas Portilla. Responsable Técnica de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" - Calderón y Eugenio Espejo, aprobaron el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico (SOLT) No. 001-UERB-AZEE-SOLT-2022, de 08 de abril de 2022, habilitante para el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás", a favor de sus copropietarios;

Que la Ordenanza Metropolitana No. 044 - 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta establece: "(...) Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.";

Que el artículo 2531.14. de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece: "(...) Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo no serán gravados con hipotecas. Sin embargo, para la consecución de las obras previstas en la ordenanza de regularización se pondrán implementar mecanismos de autogestión, cogestión y/o cobro por Contribución Especial de Mejoras.";

Que el artículo 2531.20. de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece: "(...) Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada." El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva. (...)"

- Que** el Concejo Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana No. 0389, sancionada el 16 de abril de 2013, reconoció y aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, a favor de sus copropietarios;
- Que** el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, la Unidad Especial "Regula tu Barrio" es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad;
- Que** mediante oficio No. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa: "De acuerdo a las "Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008", la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista. En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.";
- Que** mediante informe No. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente: "Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1225.8 del Código Municipal, que se refiere únicamente a "... nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo régimen de propiedad horizontal...", en caso de que no tenga la dotación de servicios

se deberá considerar lo descrito en el Art. 466.1 del COOTAD" "Con base en las consideraciones expuestas, los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, no tienen la obligatoriedad de acogerse al soterramiento planteado por la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022. ";

Que mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que consta el Informe Jurídico, el mismo que manifiesta: "Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentre el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC. (...) En este contexto, y conforme con lo establecido por la disposición transitoria décimo cuarta de la Ordenanza PMDOT- PUGS No.001-2021 (que aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito), me permito sugerir que la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar la coordinación respectiva con las Administraciones Zonales para efectuar el análisis y determinar la pertinencia de que los accesos viales para los AHHC se incorporen en los planes viales a ser aprobados por el Concejo Metropolitano";

Que mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2024-1787-O, de 04 de julio de 2024, la Administración Zonal Eugenio Espejo, expone: "(...) al evidenciar que no se han ejecutado procesos de aprobación para los trazados viales que colindan con el predio Nro. Nro.(sic) 5558177, donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Nicolás" y en concordancia con pronunciamiento del oficio No. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-0365-O del 17 de marzo de 2023, me permito ratificar la ausencia de vías aprobadas en los linderos del predio mencionado.";

- Que** mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2354-O, de 26 de octubre de 2021, suscrita por el Jefe de la Unidad de Catastro Especial, se expone: “(...) la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, luego de la revisión de la documentación remitida y de los documentos que reposan en esta Dirección, informa que, se realizó la Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno de los predios Nos. 5147957 y 5147960, con claves catastrales Nos. 14628-02-001 y 14629-06-013 respectivamente, correspondiente a los macrolotes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “San Nicolás”.”;
- Que** mediante oficio No. 0995-EPMMOP-GOM-2023-OF, de 16 de octubre de 2023, suscrito por el gerente de operaciones de movilidad, de la Empresa Pública Metropolitana y Obras Públicas, se expone: “(...) Se ha procedido a generar el plano en archivo digital conforme a la información anexa al documento Nro. GADDMQ- SGCTYPC- UERB-2023-1420-O, adjunto se remite el plano digital en formato (*.pdf), que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento “San Nicolás”.”;
- Que** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1201-M, de 24 de octubre de 2023, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, se ratifica en la calificación de riesgo del Informe No. I-0041-EAH-AT-DMGR-2021, de 16 de noviembre de 2021, “(...) el AHHYC “Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20; y un Riesgo Moderado Mitigable 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36.”;
- Que** mediante Alcance No. A-002-UERB-AZEE-2024, de 09 de octubre de 2024, suscrito por el Coordinador de gestión de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, Calderón-Eugenio Espejo, se emite el alcance al informe SOLT No. 001- UERB-ZEE-SOLT-2022, de 08 de abril de 2022, referente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, en el cual se realiza la rectificación del cuadro de áreas, en base al nuevo levantamiento planimétrico con la modificación de áreas de las vías y lotes internos del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás;

Que mediante Informe de Comisión No. IC-O-COT-2024-019, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 28 de octubre de 2024, emitió informe para segundo debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0389, SANCIONADA EL 16 DE ABRIL DE 2013, QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SAN NICOLÁS, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. – La presente ordenanza tiene por objeto sustituir la Ordenanza Metropolitana No. 0389, sancionada el 16 de abril de 2013 y el plano con el que se reconoció y aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, del Distrito Metropolitano de Quito. Así también la presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios números 5147957 y 5147960, sus vías, escalinatas, transferencia de áreas verdes, área de afectación vial al macrolote y mantener la zonificación actual, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados. - El plano y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidos en el Plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionados o divididos, siempre y cuando lo permita la zonificación.

Artículo 3.- Especificaciones técnicas. –

Nos. de predios producto del fraccionamiento de los predios Nos. 5147957 y 5147960:	5787653, 5787641, 5787655, 5787650, 5787661, 5787656, 5787660, 5787652, 5787662, 5787663, 5787649, 5787651, 5787664, 5787665, 5787666, 5787648, 5787643, 5787644, 5787642, 5787654, 5787647, 5787658, 5787657, 5787646, 5787659, 5787633, 5787636, 5787631, 5787632, 5787628, 5787637, 5787635, 5787630, 5787634, 5787629, 5787639 y predio No. 5787645 (área verde)		
Claves Catastrales producto del fraccionamiento de los predios Nos. 5147957 y 5147960:	1462802018, 1462802006, 1462802020, 1462802015, 1462802026, 1462802021, 1462802025, 1462802017, 1462802027, 1462802028, 1462802014, 1462802016, 1462802029, 1462802030, 1462802031, 1462802013, 1462802008, 1462802009, 1462802007, 1462802019, 1462802012, 1462802023, 1462802022, 1462802011, 1462802024, 1462906020, 1462906023, 1462906018, 1462906019, 1462906015, 1462906024, 1462906022, 1462906017, 1462906021, 1462906016 y clave catastra No. 1462802010 (área verde).		
Área útil de Lotes	43.344,94	m².	85,55%
Área Verde:	968,60	m².	1,91 %
Área de afectación vial al macrolote:	326,94	m².	0,65 %
Área de vías y aceras:	5.867,48	m².	11,58 %
Área de escalinatas:	155,12	m².	0,31%
Área bruta del Terreno (Área Total):	50.663,08	m².	100,00%

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 36 signados del uno (1) al treinta y seis (36), cuyo detalle es el que consta en el plano aprobado que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5147957, es la que consta en la Resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno Nro. 0611/2013 de 05 de agosto de 2013, debidamente protocolizada en la Notaria Vigésimo Segundo, el 24 de septiembre de 2013, inscrita en el Registro de la Propiedad el 03 de julio de 2014.

El área total del predio No. 5147960, es la que consta en la Resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno Nro. 0603/2013 de 05 de agosto de 2013, debidamente protocolizada en la Notaria Vigésimo Segundo, el 24 de septiembre de 2013, inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de septiembre de 2014.

El área de afectación vial conforme lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), en su artículo 424, mediante la aprobación de la presente ordenanza es entregada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de forma gratuita.

Artículo 4.- Zonificación de lotes. – La zonificación de los predios 5787653, 5787641, 5787655, 5787650, 5787661, 5787656, 5787660, 5787652, 5787662, 5787663, 5787649, 5787651, 5787664, 5787665, 5787666, 5787648, 5787643, 5787644, 5787642, 5787654, 5787647, 5787658, 5787657, 5787646, 5787659, 5787633, 5787636, 5787631, 5787632, 5787628, 5787637, 5787635, 5787630, 5787634, 5787629, y 5787639, es:

Zonificación:	A60(A1002-25(VU))
Lote mínimo:	1000 m ²
Forma de Ocupación del Suelo	(A) Aislada
Uso Suelo específico:	(RR) Residencial Rural
Clasificación del Suelo:	(SR) Suelo Rural

Los lotes fraccionados mantendrán su zonificación en A60 (A1002-25(VU)), forma de ocupación: (A) Aislada, lote mínimo: 1000 m², número de pisos: 2 pisos, COS planta baja: 25,00 %, Uso suelo específico: (RR) Residencial Rural.

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SR) Suelo Rural.

Artículo 5.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes: 2, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 33, 34 y 35.

Artículo 6.- Área verde.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, conforme a la normativa vigente se les exonera el quince por ciento (15%) como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes, un área total de 968,60 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE				
	LINDERO	EN PARTE (m)	TOTAL (m)	SUPERFICIE (m ²)
Norte:	Lote 16	-	48,86	968,60 m ²
Sur:	Calle S2C Calle S2C	45,61 4,67	50,28	
Este:	Calle Oe6	16,86	16,86	
Oeste:	Lote 8	-	20,02	

Artículo 7.- Calificación de Riesgos. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, parroquia Guayllabamba, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0041-EAH-AT-DMGR-2021, de 16 de noviembre de 2021, el cual en su numeral 6.1. determina la calificación del riesgo para los lotes que conforman el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás,

ubicado en la parroquia Guayllabamba, y se encuentra ratificado mediante memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1201- M, de fecha 24 de octubre de 2023, indicando lo siguiente: “Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

Movimientos en masa: el AHHYC “Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20; y un Riesgo Moderado Mitigable 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36.”

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, se realiza en exclusiva consideración en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en la normativa vigente.

Artículo 8.- De las vías y escalinatas. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de treinta y uno (31) años de existencia, con cuarenta y siete coma veinte y dos por ciento (47,22%), de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regularizan las vías y las escalinatas con los siguientes anchos:

Calle Oe6B	8,92 m – 9,31 m variable
Calle Oe6	10,04 m – 10,60 m variable
Calle Oe6A	9,69 m – 10,40 m variable
Calle Oe5F	7,85 m – 8,11 m variable
Calle S2C	8,94 m – 9,22 m variable
Escalinata calle Oe5F	7,95 m
Escalinata calle Oe6	10,60 m

Artículo 9.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzada:	77,13%
Aceras:	24,20%

Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras. - Para la ejecución de las obras civiles podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para la ejecución de las obras civiles (calzadas y aceras) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, el plazo será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble regularizado, plazo que se contará a partir de la fecha de notificación de terminación de las obras de infraestructura por parte de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Eugenio Espejo realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre.

Artículo 12.- Del bloqueo de predios. - Los lotes producto del presente fraccionamiento quedarán bloqueados para realizar transferencias de dominio hasta el inicio del proceso Post ordenanza, gravamen que registrará a partir de la sanción e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que le correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales implicará el establecimiento de la multa correspondiente al uno por ciento (1%) del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva.

Artículo 14.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el Notario Público e inscribir la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

La presente ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, constituye título de dominio del área verde a favor del Municipio; será transferida a título gratuito a favor del Municipio, de acuerdo a la normativa.

Artículo 15.- De la partición y adjudicación. - Se faculta al señor Alcalde para que, mediante Resolución Administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición sin ninguna otra solemnidad se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo. - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal Eugenio Espejo, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal Eugenio Espejo, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento con seis (6) meses de antelación a fenecer el plazo establecido.

Dichas solicitudes para ser evaluadas deberán ser presentadas con al menos tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos integrantes de esta Ordenanza.

Segunda. - De acuerdo al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0041-EAH-AT-DMGR-2021, de 16 de noviembre de 2021, el asentamiento humano deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Posterior a la regularización del AHHYC “Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás”, por parte del MDMQ o por gestión propia del asentamiento realicen obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial.
- Se dispone que los propietarios y/o posesionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Ordenamiento, Hábitat y Territorio (SHOT).

La Unidad Especial “Regula tu Barrio” deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, lo descrito en el informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

Tercera. - La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remitirá una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicio básicos.

Disposición Final. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO JOSE CORNEJO
ESPINOZA**

Abg. Pedro Cornejo

SECRETARIO GENERAL SUBROGANTE DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretario General Subrogante del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a las sesiones: No. 267 ordinaria de 17 de enero de 2023 (primer debate); y, No. 102 ordinaria de 17 de diciembre de 2024 (segundo debate).



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO JOSE CORNEJO
ESPINOZA**

Abg. Pedro Cornejo

SECRETARIO GENERAL SUBROGANTE DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 18 de diciembre de 2024.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
**CHRISTIAN PABEL
MUNOZ LOPEZ**

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 18 de diciembre de 2024.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 18 de diciembre de 2024.



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO JOSE CORNEJO
ESPINOZA**

Abg. Pedro Cornejo

SECRETARIO GENERAL SUBROGANTE DEL CONCEJO METROPOLITANO



Abg. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Exts.: 3133 - 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.